

Beeldkwaliteit Kraggenburg Zuid-Fase 1 met doorkijk naar de toekomst

Planvorming

Zowel planvorming als uitwerking van de nieuwe uitbreiding voor Kraggenburg Zuid is in een co-creatief proces, tussen gemeente, de klankbordgroep en met, gedurende het proces ontvangen, feedback van de overige geïnteresseerden tot stand gekomen.

De nieuwe uitbreiding is eigentijds, duurzaam en toekomstbestendig met al het goede wat het dorp te bieden heeft zoals groen, ruimte en het uitzicht.

Fase 1

Het plangebied is in totaal ruim 6 ha groot en hier kan het dorp en haar directe omgeving nog jaren mee vooruit. Rekening houdend met de toekomst(bestendigheid) is er doorkijk gegeven naar het geheel maar op kort termijn wordt ingezet op fase 1, zie afbeelding hieronder.

Fase 1 is onderverdeeld in fase 1a en fase 1b. Eerst wordt gestart met realisatie van fase 1a (zie afbeelding hieronder, rode stippellijn en donker gekleurde woningen). Fase 1b (oranje stippellijn) volgt daarna, maar pas nadat de woningbehoefte in voldoende mate is aangetoond.



Figuur 1 Fasering Kraggenburg Zuid (Bron: gemeente Noordoostpolder)

Keuzes

Met betrekking tot beeldkwaliteit is gekozen voor het volgende:

- De woningen parallel aan en met oriëntatie naar de Jacob Bruintjesstraat worden voorzien van beeldkwaliteitseisen/-criteria en sfeerbeelden, zie afbeelding 2 hieronder. De overige woningen zijn vrij van criteria.
- Wat betreft erf- en perceelafscheidings wordt er ter plaatse van zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied, zie figuur 3 hieronder, meer ruimte geboden ten behoeve van meer privacy en/of praktisch gebruik van deze zijtuinen. Geboden ruimte gaat vergezeld met enkele sneltoetscriteria. Toetsing op sneltoetscriteria wordt ambtelijk afgehandeld.
- Voor de overige woningen, erfafscheidingen en (container)opslag is een inspiratieparagraaf met tekst en sfeerbeelden opgesteld. Beeldkwaliteit en/of toekomstige uitstraling voor het geheel wordt steeds meer gestimuleerd aan de hand van inspiratie- en sfeerbeelden maar ook (maatwerk)advies en zo vroegtijdig mogelijk in het proces.
- Criteria voor de woningen worden vastgesteld als welstandscriteria.



Figuur 2 De woning parallel aan, zie rode markering, en met oriëntatie naar Jacob Bruintjesstraat worden voorzien van beeldkwaliteitseisen/welstandscriteria



Figuur 3: De rode stippen geven de zijtuinen grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied in fase 1a aan. Hier gelden voor erf- of perceelafscheidings de sneltoetscriteria. De paarse stippen grenzen pas aan het openbaar toegankelijk gebied als fase 1b gerealiseerd wordt; tot die tijd grenzen ze aan niet openbaar toegankelijk gebied in gebruik en bestemd als agrarisch gebied.

Welstandscriteria woningen

Onderstaande beeld-/welstandscriteria zijn alleen van toepassing op de woningen parallel aan en met oriëntatie naar de Jacob Bruintjesstraat, zie rode markering op de afbeelding hieronder. Deze criteria borgen een samenhangend en dorpseigen/herkenbaar beeld.

De woningen krijgen een eigentijds, maar herkenbaar karakter die als schakel dient tussen het bestaande dorp en de nieuwe uitbreiding.

Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de Jacob Bruintjesstraat

Vormgeving

- Vormgeving is eenduidig en eigen/herkenbaar, twee lagen met een zadeldak

Materiaal, kleur en detaillering

- Gebruik van materiaal en kleur mag vernieuwend zijn maar is overwegend rustig
- Dorpseigen/herkenbare detailleringen, zoals lichte kleur van de kozijnen en aanwezigheid van de ornamenten op de kopgevels, in de vorm van schoorstenen, worden benadrukt.





Sfeerbeelden samenhangend/dorpseigen architectuur

Sneltoetscriteria erfafscheidingen

Onderstaande beeldkwaliteitseisen zijn alleen van toepassing op de erf- en perceelafscheidingen ter plaatste van zijerven die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied¹. De afbeelding hieronder geeft een indicatie van deze situaties voor fase 1a. Deze sneltoetscriteria gelden ook voor de volgende fases van Kraggenburg-Zuid.

Erfafscheidingen komen vaak als laatste aan bod maar hebben een grote invloed op de uitstraling en de beleving van de woning zelf alsook directe omgeving.

Met onderstaande criteria, geldend voor de gehele uitbreiding, en bijbehorende sfeerbeelden wordt beoogd de visuele kwaliteit van de woonomgeving te verhogen maar ook ruimte te bieden aan de behoeften die er zijn. Hierbij kan gedacht worden aan hogere erfafscheidingen in de zijtuinen om zo meer privacy en/of meer praktisch gebruik te realiseren. Erfafscheidingen, hagen en tuilmuren duurzaam en toekomstbestendig mee ontwerpen met de woning wordt aangemoedigd.



¹ Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Plaatsing

- Op een eigen erf of perceel en op of tegen de grens van het naburig erf op perceel
- Voor de erfafscheidingen hoger dan 1 meter geldt:
 - minimaal 1 meter achter de voorgevel
 - constructieve onderdelen, bijv. houten palen, aan de zijde van de woning plaatsen i.p.v. de openbare zijde

Vormgeving

- Erfafscheiding is uniform en kent één vormgevingsprincipe per afscheiding
- Erfafscheiding is transparant of deels open of groen en deels dicht of volledig groen
- Een gesloten erfafscheiding wordt afgewisseld/onderbroken met open of groene delen
- Erfafscheidingen sluiten zoveel mogelijk aan op de erfafscheidingen van naastgelegen percelen



Sfeerbeeld transparante erfafscheiding

Materiaal, kleur en detaillering

- Groen, hout, staal
- Geen (gesloten) plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen
- Terughoudende, natuurlijke kleuren gebruiken

Maatvoering erfafscheiding

- Hoogte standaard maximaal 1 m
- Vanaf minimaal 1 meter achter de voorgevel is maximaal 2 m toegestaan mits voldaan wordt aan de bovenstaande criteria



Sfeerbeelden deels open of groen en deels dichte erfafscheiding





Sfeerbeelden volledig groene erfafscheiding



Inspiratie

Vrijwonen

Woningen in overige delen van het plangebied krijgen geen beeldkwaliteitseisen. Typerend voor deze woningen is ruimte voor vernieuwing, variatie en individuele expressie.





Sfeerbeelden woningen met variatie en individuele expressie

Overige/vergunning vrije erfafscheidingen en opslag

Met betrekking tot erfafscheidingen is steeds meer mogelijk en vergunning vrij. Deze worden niet getoetst aan beeldkwaliteitseisen maar tegelijkertijd wordt geconstateerd dat ze een grote invloed hebben op de uitstraling en de beleving van de woonomgeving.

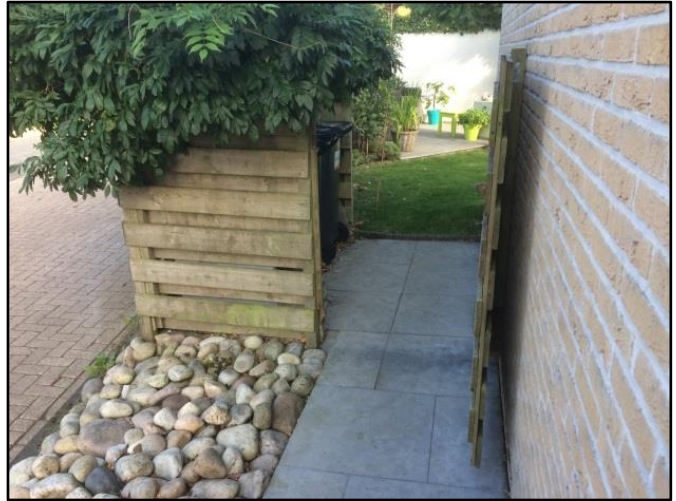
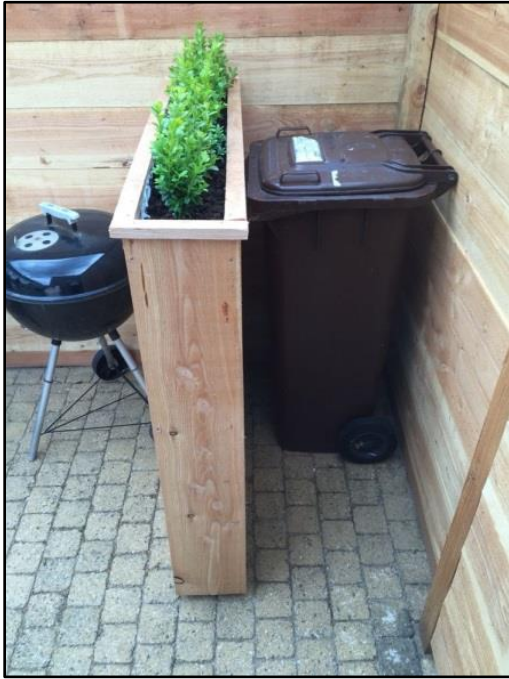
Met onderstaande richtinggevendende principes en bijbehorende sfeerbeelden wordt beoogd de visuele kwaliteit van de overige erfafscheidingen te verhogen. Voor erfafscheidingen maar ook opslag/containers geldt dat het mee ontwerpen tegelijkertijd met de woning aangemoedigd wordt.

Richtinggevende principes

- Pas de erfafscheiding zoveel mogelijk aan de context en/of straatbeeld
- Kies voor uniformiteit/eenheid en vriendelijke/natuurlijke uitstraling
- Plaats de constructieve onderdelen, bijv. houten palen, aan de zijde van de woning i.p.v. de openbare zijde
- Wissel zoveel mogelijk af met gesloten en open of groene delen
- Kies zoveel mogelijk voor een natuurlijke uitstraling en kleuren
- Voorkom blinde/gesloten muren



Sfeerbeelden erf- en perceelafscheidings



Sfeerbeelden opslag uit het zicht en/of met een groene uitstraling